Omgevingsdienst
De Vallei

Aan aanvrager

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
28 november 2019

Ons kenmerk
2019W2198

Nummer omgevingsloket
4669101

Behandeld door
E.B. Doekemeijer
088 - 116 99 11
e.doekemeijer@oddevallei.nl

Afschrift aan
Architectenbureau Lafeber
De heer D.I.J. Lafeber
info@dejong-lafeber.nl

Bijlagen
– diverse

Geachte aanvrager,

Op 23 september 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 13 woningen op percelen aan de Iepenhof in Barneveld, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie B, nummer 6399 en 6401.

Voornemen
Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
- bouwen van een bouwwerk
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1.

Procedure
Uw aanvraag wordt overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gecoördineerd behandeld met het bestemmingsplan in voorbereiding, betreffende bestemmingsplan 'Iepenhof – Dr. A. Schweitzerlaan, partiële herziening Barneveld-Noordwest'. Daarom is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht .

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Bouwen van een bouwwerk
Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan
Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Iepenhof – Dr. A. Schweitzerlaan, partiële herziening Barneveld-Noordwest' de bestemming 'Wonen-1', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer'.

Op grond van de regels van dit bestemmingsplan onder artikel 23.2.1 sub e mag de maximale goothoogte bij de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' 3,5m zijn. Bij de woningen met bouwnummers 5 tot en met 9 is de goothoogte 3,55 m en overschrijdt hiermee de maximaal toegestane goothoogte.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand
Op 1 oktober 2019 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit
U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening
U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Bodem
Het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek is correct uitgevoerd en geeft een globaal beeld van de bodemkwaliteit (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie. In de plaatselijk zwak puinhoudende bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Dit geldt eveneens voor de zintuiglijk schone ondergrond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. Zintuiglijk is op en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen. In de samengestelde mengmonsters van de bovengrond voor analyse op asbest is analytisch geen asbest aangetoond. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodem-/asbestonderzoek of -sanering. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling en de daarbij behorende bestemminsplanwijziging. Wel merken wij op dat wij niet in detail op de hoogte zijn van de voorgenomen herontwikkeling en de daarbij behorende grondroerende werkzaamheden ter plaatse. Om deze reden kunnen wij niet goed inschatten of de opzet van de onderzoeken voldoende dekkend is.
Na sloop van de (school)gebouwen dient ter plaatse nog een verkennend

bodemonderzoek (eventueel gecombineerd met een verkennend asbestonderzoek) uitgevoerd te worden.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo en artikel 23.4 lid 2 van het bestemmingsplan kunnen wij van het bestemmingsplan afwijken en toestaan dat de goothoogte van een woning, zoals weergegeven op de verbeelding, wordt vergroot met maximaal 3 m. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de brandveiligheid;
c. de externe veiligheid;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de milieusituatie; en
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het aanpassen van de goothoogte heeft in deze situatie slechts betrekking op punt a. Hiervoor hebben wij het bouwplan voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, team Stedenbouw.

Stedenbouwkundig advies
In voorliggend bouwplan wordt van bouwnummers 5 tot en met 9 de goothoogte 3,55 m waar in het bestemmingsplan de goothoogte is vastgesteld op 3,50 m. Deze overschrijding is minimaal en past binnen de 10% regeling die hiervoor geldt.

Het realiseren van het voorliggende bouwplan geeft geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en naastliggende percelen.

Ruimtelijk gezien is de aanvraag akkoord.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 16 van de Algemene plaatselijke verordening Barneveld (Apv) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 16 van de Apv. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria.
De vergunning kan, onverminderd het bepaalde in artikel 8 van de Apv, worden geweigerd in het belang van:

a. de bruikbaarheid van de weg;
b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de gemeente;
d. de bescherming van de openbare groenvoorzieningen in de gemeente.

De voorgestelde uitwegen hebben geen nadelig effect op de bruikbaarheid en het veilig en doelmatig gebruik van de weg. De aanleg van de uitweg heeft stedenbouwkundig gezien niet of nauwelijks effect op het uiterlijk aanzien van de omgeving. De verandering van de uitweg wordt niet door of in een openbare groenvoorziening gemaakt.

Reacties
Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken alsmede het ontwerpbestemmingsplan binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op https://www.overheid.nl/overuwbuurt. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en in Barneveld Huis-aan-Huis. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Leges
Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Barneveld.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten exclusief BTW.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma ‘Basisbedragen Gebouwen’ van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?
Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer E.B. Doekemeijer via e.doekemeijer@oddevallei.nl of 088 - 116 99 11. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W2198) te noemen?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,
namens deze,

R.P. Guldemond
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
   - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
   - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
   - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
   - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
   - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
   - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. **Na sloop van de (school)gebouwen dient ter plaatse nog een verkennend bodemonderzoek (eventueel gecombineerd met een verkennend asbestonderzoek) uitgevoerd te worden**.